

**DÉCISION**  
**DÉROGATION MINEURE/PERMISSION**

**Date de la décision :** 15 septembre 2023  
**Groupe :** 1 - Urbain  
**Dossier :** D08-02-23/A-00183  
**Demande :** Dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*  
**Propriétaire/requérante :** Nilestone Group Ltd.  
**Adresse de la propriété :** 531-533, avenue Broadhead  
**Quartier :** 15 – Kitchissippi  
**Description officielle :** Lot 55, plan enregistré 364  
**Zonage :** R3R  
**Règlement de zonage :** n° 2008-250  
**Date de l'audience :** 6 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] La propriétaire souhaite construire une nouvelle maison jumelée comprenant des logements secondaires et des garages attenants faisant face à l'avant. Le bâtiment existant sera démoli.

**DÉROGATION DEMANDÉE**

- [2] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vue de permettre des garages attenants faisant face à l'avant, alors que le règlement ne permet pas de garage faisant face à l'avant selon les conclusions d'une analyse de caractère du paysage de rue.

**AUDIENCE PUBLIQUE**

**Résumé des observations orales**

- [3] Hazem Abdelnaiem, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il signale que l'arbre mature à l'arrière de la propriété serait conservé et souligne que les

garages proposés seraient encastrés sous des balcons faisant face à l'avant qui créeraient un lien souhaitable avec la rue. Il rappelle également au Comité les lettres de soutien des résidents du quartier qui figurent dans le dossier.

- [4] L'urbaniste Margot Linker fait remarquer que le Plan officiel priorise l'engagement avec le domaine public et que l'intention du Règlement de zonage est d'encourager l'aménagement pour préserver le caractère des maisons existantes sur la rue.
- [5] La forestière de la Ville, Nancy Young, confirme qu'après d'autres consultations avec la requérante et les révisions apportées aux plans, ses craintes concernant la conservation de l'arbre à l'arrière de la propriété se sont dissipées.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- M. Cody, un voisin, exprime ses préoccupations concernant l'échelle et la hauteur de la construction proposée, sa compatibilité avec le paysage de rue de l'avenue Broadhead et l'absence de paysagement végétalisé.
  - D. Keough, un voisin, soulève des préoccupations concernant les impacts possibles sur l'arbre à l'arrière de la propriété, l'intimité et la compatibilité de la proposition avec le caractère de la rue.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE**

### **La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi**

- [8] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

### **Éléments de preuve**

- [9] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans, l'information sur les arbres, une analyse du caractère du paysage de rue, des lettres de soutien de voisins et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 août 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, avec des observations
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 22 août 2023, sans aucune observation
- Lettres de soutien ou sans préoccupation signées par 13 résidents du voisinage, soumises par la requérante, reçues le 26 juillet 2023
- M. Cody, un voisin, courriel daté du 5 septembre 2023, en opposition à la demande

### **Effet des observations sur la décision**

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité est convaincue que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet de la demande, soulignant que « le caractère dominant de la rue est l'absence de garage attenant faisant face à l'avant, une entrée de cour simple et une entrée principale donnant sur la rue ». Toutefois, le Comité prend également note des preuves apportées par la requérante concernant un projet similaire construit sur la propriété voisine, qui comprend des garages attenants face à l'avant et des balcons en saillie face à l'avant qui créent un lien avec la rue.
- [13] La Majorité note également qu'aucune preuve n'a été présentée selon laquelle la dérogation demandée aurait une incidence négative inacceptable sur les propriétés avoisinantes.
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.

- [15] La Majorité du Comité estime également que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel, puisque la proposition préserve le caractère du quartier.
- [16] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [17] Enfin, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle ne créera aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [18] LE COMITÉ DE DÉROGATION autorise donc la dérogation demandée, **sous réserve** que l'emplacement et la taille de la construction proposée soit conforme aux plans déposés à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 2 septembre 2023, en ce qui concerne la dérogation demandée.
- [19] *La présidente A. M. Tremblay exprime sa dissidence, estimant que la proposition ne s'intègre pas bien dans le quartier et sur l'avenue Broadhead en particulier, et qu'elle n'est donc pas souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain. La présidente Tremblay estime également que la dérogation demandée ne respecte pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que les garages attenants repoussent la surface habitable vers le haut et l'éloignent de la rue, ce qui a un impact négatif sur la continuité du paysage de rue.*

*Dissidente*  
ANN. M. TREMBLAY  
Présidente

*« John Blatherwick »*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

*« Arto Keklikian »*  
ARTO KEKLIKIAN  
MEMBRE

*Absent*  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

*« Sharon Lécuyer »*  
SHARON LÉCUYER  
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **15 septembre 2023**.

Michel Bellemare  
Secrétaire-trésorier

### **AVIS DE DROIT D'APPEL**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **5 octobre 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade Centrepointe, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://www.olt.gov.on.ca). Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca).

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

*Ce document is also available in English.*

**Committee of Adjustment**  
City of Ottawa  
[Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436